



## Achat d'une Maison en Démenbrement Direct

-----  
Par Pat64

Bonjour,

J'envisage d'acheter une maison (200K?) pour héberger mes parents (85 ans) qui ne pourront bientôt plus rester chez eux, pour des questions d'autonomie et de sécurité. J'habiterai éventuellement un étage de cette maison.

Mes parents souhaitent participer à l'achat en me donnant de l'argent.

Or les donations "tardives" sont réintégrées dans la succession, si elles sont effectuées moins de 15 ans avant le décès des donateurs, ce qui sera probablement le cas pour mes parents.

Une solution serait d'acheter la maison avec mes parents en démenbrant, dès l'achat, la nue-propiété et l'usufruit.

Sans compter les frais d'agence et de notaire, pour simplifier, cela donnerait :

- Moi : 160K? pour la nue-propiété (dont une partie empruntée seul)
- Parents : 40K? pour l'usufruit (sans emprunt)

Mes questions :

- Est-ce possible ?
- Quels sont les frais de notaire supplémentaires par rapport à l'achat simple ?
- Le Fisc ne verra-t-il pas ce montage comme une tentative de détourner l'impôt de succession ?

Merci d'avance pour votre réponse.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Renseignez vous sur l'abus de droit fiscal.

Dès lors que votre montage a pour but principal de diminuer l'impôt, vous risquez de lourdes sanctions en plus du redressement.

Avez-vous étudié toutes les informations sur les donations ? et sur l'abattement en ligne directe de 100 000 euros?

[url=https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/que-puis-je-donner-mes-enfants-petits-enfants-sans-avoir-payer-de-droits]https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/que-puis-je-donner-mes-enfants-petits-enfants-sans-avoir-payer-d e-droits[/url]

Consultez votre centre des impôts ou encore un avocat fiscaliste.

-----  
Par Henriri

Hello !

Pat, nous sommes dans un forum juridique mais étant dans le même genre de situation que vous (âge des parents) je me permets une réponse d'un tout autre ordre...:

Pour des parents âgés "qui ne pourront bientôt plus rester chez eux, pour des questions d'autonomie et de sécurité et même éventuellement en habitant avec eux" la solution d'acheter une maison pour les loger est-elle une solution bien pertinente ? L'évolution de leur santé leur permettra-t-elle de rester bien plus longtemps autonomes et en sécurité dans cette nouvelle maison ?

A+

-----

Par Pat64

Bonsoir,

J'habite actuellement à 400 km de mes parents, et lorsqu'ils ne pourront plus gérer les petits problèmes de leur quotidien (course, paperasse et autres) ou quand ils auront besoin d'aide en cas de perte d'autonomie, nous avons envisagé ensemble de les rapprocher de mon lieu de travail, et éventuellement d'habiter la même maison.

Cela les rassurera, et la gestion de leurs divers problèmes sera, pour moi, beaucoup plus simple.

En France, vivre le grand âge à la maison est possible grâce à l'APA, à condition toutefois d'avoir une personne de confiance à proximité, pour faire tout ce que l'APA ne peut pas faire.

Que des parents déménagent pour se rapprocher de leurs enfants est une situation assez courante.

C'est dans ce cadre que je souhaite acquérir un bien immobilier près de chez moi.

Le fait que mes parents veuillent m'aider financièrement pour cet achat est assez normal, et ils ont déjà prévu de me donner un peu d'argent pour cela.

La question d'une donation ou de l'achat d'usufruit est, par conséquent, logique, et la balance pencherait plutôt du côté de l'usufruit.

Mais j'aimerais être sûr qu'on ne va pas me taper sur les doigts lors de la succession, car le but n'est pas de faire de l'optimisation fiscale de succession, mais bien d'acheter une maison pour mes parents, et moi même.

Cordialement

-----  
Par yapasdequoi

La consultation d'un notaire s'impose.

Il vous donnera les avantages et inconvénients de différentes options, et surtout saura vous éclairer sur les frais de succession.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Est-ce possible ? C'est parfaitement possible.

Quels sont les frais de notaire supplémentaires par rapport à l'achat simple ?

Les droits de mutation seront les mêmes, environ 5 % de la valeur du bien acheté. Les honoraires du notaire seront peut-être légèrement plus élevés que pour un achat en toute propriété. A voir avec le notaire.

Le Fisc ne verra-t-il pas ce montage comme une tentative de détourner l'impôt de succession ? Non. Les 40 k? correspondant à la valeur fiscale de l'usufruit compte tenu de l'âge de vos parents. Le fisc n'y verra aucune tentative frauduleuse.

-----  
Par Pat64

Merci beaucoup pour vos réponses claires et précises.